

## Investitionszulagengesetz 1999

– Wirtschaftliche Förderung in den neuen Ländern –

Die mit dem Fördergebietsgesetz begonnene Sonderförderung von Investitionen in den neuen Ländern wird seit 1999 durch das Investitionszulagengesetz 1999 (InvZulG 1999) in veränderter Form weitergeführt. Gefördert wurden seither Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden und der Mietwohnungsneubau im innerörtlichen Bereich sowie Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum.

Seit Beginn des Jahres 2002 wird nunmehr die Investitionszulage für neu errichtete Mietwohngebäude, die nach dem 31.12.2001 angeschafft werden und für Modernisierungsarbeiten an selbstgenutzten Wohnungen nach dem 31.12.2001 nicht mehr gewährt. Im Übrigen verändern sich die Förderbedingungen zum 01.01.2002; neu eingefügt wird § 3a InvZulG 1999 betreffend Mietwohngebäude im innerörtlichen Bereich (Altstadtsanierung).

### 1. Persönliche und räumliche Voraussetzungen

Die Investitionszulage in Anspruch nehmen können Steuerpflichtige i.S.d. Einkommen- und Körperschaftsteuergesetzes, die begünstigte Investitionen im Fördergebiet vornehmen. Das Fördergebiet umfasst die Länder Berlin (mit Ausnahme ehemaliges West-Berlin), Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

### 2. Begünstigte Investitionen

#### 2.1. Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden

Als begünstigte Investitionen sind gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 InvZulG 1999 folgende Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden anzusehen:

- nachträgliche Herstellungsarbeiten an Gebäuden, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt wurden
- Anschaffung von Gebäuden, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt worden sind, soweit nachträgliche Herstellungsarbeiten nach Abschluss des Anschaffungsvertrages durchgeführt wurden oder
- Erhaltungsarbeiten an Gebäuden, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt worden sind.

Diese Investitionen müssen nach dem 31.12.1998 und vor dem 01.01.2005 abgeschlossen sein (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 InvZulG 1999) und die Gebäude müssen mindestens fünf Jahre nach Beendigung der nachträglichen Herstellungs- bzw. Erhaltungsarbeiten der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 InvZulG 1999).

**2a** Skizze siehe Anhang

#### 2.2. Mietwohnungsneubau im innerörtlichen Bereich (bis 2001)

Anschaffung neuer Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung und die Herstellung neuer Gebäude (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 InvZulG 1999) werden ebenfalls gefördert, wenn die Gebäude mindestens fünf Jahre nach ihrer Anschaffung/Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen und in einem Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet belegen sind (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4

InvZulG 1999). Dabei muss es sich um Investitionen handeln, die nach dem 31.12.1998 und vor dem 01.01.2002 abgeschlossen wurden (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 InvZulG 1999). Anzahlungen oder Teilerstellungskosten für Mietwohngebäude, die erst nach dem 31.12.2001 angeschafft oder fertiggestellt werden, sind nicht begünstigt.

## **1** Skizze siehe Anhang

### **2.3. Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich (ab 2002)**

Gefördert werden nachträgliche Herstellungs- oder Erhaltungsarbeiten an Gebäuden, die vor dem 01.01.1949 fertiggestellt worden sind (§ 3 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 InvZulG 1999) sowie die Anschaffung von solchen Gebäuden, soweit nachträgliche Herstellungsarbeiten nach dem rechtswirksamen Abschluss des obligatorischen Vertrages (z.B. notarieller Kaufvertrag) oder gleichstehenden Rechtsaktes (z.B. Restitution oder Zuschlag in der Zwangsversteigerung) durchgeführt worden sind (§ 3 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InvZulG 1999),

- wenn diese Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet, Kerngebiet i.S.d. § 7 Baunutzungsverordnung oder auf Grund der näheren Umgebung diesem entsprechendem Gebiet liegen (Nachweis: Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde) und
- wenn die Gebäude mindestens fünf Jahre nach Beendigung der nachträglichen Herstellungsarbeiten der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen (§ 3 a Abs. 1 Satz 1 InvZulG 1999).

Entsprechendes gilt für ein Baudenkmal, das nach dem 31.12.1948 und vor dem 01.01.1960 fertiggestellt wurde (§ 3 a Abs. 1 Satz 2 InvZulG 1999; Nachweis: Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Denkmalbehörde).

Der Beginn der Arbeiten bzw. der Abschluss des obligatorischen Vertrages oder gleichstehenden Rechtsaktes muss nach dem 31.12.2001 und der Abschluss der Arbeiten vor dem 01.01.2005 vorgenommen werden (§ 3 a Abs. 2 u. 3 InvZulG 1999).

## **2b** Skizze siehe Anhang

### **2.4. Modernisierungsmaßnahmen an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung (bis 2001)**

Gefördert werden Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten an einer Wohnung im eigenen Haus oder an einer eigenen Eigentumswohnung, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt worden ist (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 InvZulG 1999), sofern es sich um Arbeiten handelt, die nach dem 31.12.1998 und vor dem 01.01.2002 vorgenommen wurden (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 InvZulG 1999). Die Wohnung muss im Zeitpunkt der Beendigung der Arbeiten eigenen Wohnzwecken dienen (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 InvZulG 1999).

## **3** Skizze siehe Anhang

### **3. Bemessungsgrundlage**

#### **3.1. Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden und Mietwohnungsneubau**

##### *3.1.1. Beginn der Investition vor dem 01.01.2002*

Bestandteil der Bemessungsgrundlage ist die Summe der den Betrag (Selbstbehalt) von 2.556,00 Euro (5.000,00 DM) pro Jahr übersteigenden Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen, soweit sie vor dem 01.01.1999

geleistete Anzahlungen und entstandene Teilerstellungskosten übersteigen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 InvZulG 1999). Maximal können aber nur 614,00 Euro (1.200,00 DM)/m<sup>2</sup> Wohnfläche (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 InvZulG 1999) im Modernisierungsfall und 2.045,00 Euro (4.000,00 DM)/m<sup>2</sup> Wohnfläche (§ 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvZulG 1999) im Fall des Neubaus im innerörtlichen Bereich berücksichtigt werden.

### *3.1.2. Beginn der Investition nach dem 31.12.2001*

Bemessungsgrundlage ist die Summe der den Betrag (Selbstbehalt) von 50,00 Euro/m<sup>2</sup> im Zeitraum 2002 bis 2004 übersteigenden nachträglichen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen (§ 3 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 InvZulG 1999) bis maximal 614,00 Euro (1.200,00 DM)/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Betrag von 2.556,00 Euro (5.000,00 DM) pro Jahr ist nicht mehr zu berücksichtigen. Sind mehrere Gebäudeteile betroffen, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt.

## **3.2. Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich**

Bemessungsgrundlage ist die Summe der nachträglichen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen, soweit sie in den Jahren 2002 bis 2004 50,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche übersteigen und 1.200,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen (§ 3a Abs. 1 Nr. 1 und 3 InvZulG 1999). Bei nachträglichen Herstellungsarbeiten an angeschafften Gebäuden i.S.v. § 3a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InvZulG 1999 gelten diese Maßstäbe mit der Maßgabe entsprechend, dass an die Stelle der nachträglichen Herstellungsarbeiten die Anschaffungskosten treten, die auf die nachträglichen Herstellungsarbeiten entfallen. Anzahlungen auf Erhaltungsaufwendungen können in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

## **3.3. Modernisierungsmaßnahmen an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung (bis 2001)**

Die Bemessungsgrundlage setzt sich zusammen aus den im Kalenderjahr geleisteten Aufwendungen

- für begünstigte Arbeiten (Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten)
- soweit sie den Betrag von 2.556,00 Euro (5.000,00 DM) pro Jahr übersteigen
- soweit sie nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten bzw. zur Bemessungsgrundlage der selbstgenutzten Wohneigentumsförderung (§§ 10e, 10f, 10i EStG oder Eigenheimzulagengesetz) gehören und
- soweit sie in den Jahren 1999 bis 2001 den Betrag von 20.452,00 Euro (40.000,00 DM) nicht übersteigen (§ 4 Abs. 2 InvZulG 1999).

Sofern in den vergangenen Jahren ein Abzugsbetrag nach § 7 Fördergebietsgesetz (FördG) in Anspruch genommen wurde, mindern sich die 20.452,00 Euro (40.000,00 DM) um den Betrag dieser Aufwendungen.

## **4. Zulagensatz**

Die Investitionszulage beträgt 22% der Bemessungsgrundlage für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich (§ 3a Abs. 5 InvZulG 1999 – ab 2002), ansonsten 15% der Bemessungsgrundlage im Fall der Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden (§ 3 Abs. 4 Nr. 1 InvZulG 1999) und an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung (§ 4 Abs. 3 InvZulG 1999 – bis 2001). Er verringert sich auf 10% der Bemessungsgrundlage im Fall des Mietwohnungsneubaus im innerörtlichen Bereich (§ 3 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 4 InvZulG 1999 – bis 2001).

## 5. Kumulationsverbote

Im Fall der Anschaffung kann die Investitionszulage gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 oder § 3a Abs. 1 Sätze 4 und 5 InvZulG 1999 nur gewährt werden, wenn kein anderer Anspruchsberechtigter für das Gebäude Investitionszulage in Anspruch nimmt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 InvZulG 1999 (ggf. i.V.m. § 3a Abs. 5 InvZulG 1999) besteht ein Kumulationsverbot mit erhöhten Abschreibungen (§§ 7h und 7i EStG). Eine Kumulation mit der Förderung durch die Sonderabschreibung des Fördergebietgesetzes ist dadurch ausgeschlossen, dass Anzahlungen auf die Anschaffung oder Herstellung eines Gebäudes oder nachträgliche Herstellung eines Gebäudes, sofern sie bereits vor dem 01.01.1999 getätigt wurden, gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 InvZulG 1999 nicht mit in die Bemessungsgrundlage der Investitionszulage einfließen können; § 3a InvZulG 1999 begünstigt nur Arbeiten nach dem 31.12.2001. Des weiteren ist zu beachten, dass gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 InvZulG 1999 im Fall der nachträglichen Herstellungsarbeiten i.S. von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvZulG 1999 sowie im Fall der Herstellung i.S. von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 InvZulG 1999 Investitionszulage nur gewährt wird, soweit im Veräußerungsfall der Erwerber für das Gebäude keine Sonderabschreibungen in Anspruch nimmt. Zu den Kumulationsverboten bei Modernisierungsmaßnahmen an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung vgl. Abschnitt 3.3.

## 6. Beispiel

Im **Sommer 1999** wird ein Mietwohngebäude mit 6 Wohnungen à 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernisiert. Die Aufwendungen betragen 2.400,00 DM/m<sup>2</sup>. Bei der Berechnung der Investitionszulage werden aber nur 1.200,00 DM/m<sup>2</sup> im Rahmen der Bemessungsgrundlage berücksichtigt.

Insgesamt sind also nur Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 576.000,- DM zulagefähig:

$$1.200 \text{ DM/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 \times 6 = 576.000 \text{ DM.}$$

Von diesem Betrag muss der Selbstbehalt von 5.000,00 DM pro Jahr abgezogen werden:

$$576.000 \text{ DM} - 5.000 \text{ DM} = 571.000 \text{ DM}$$

Die Bemessungsgrundlage, auf die der Investitionszulagensatz von 15 % anzuwenden ist, beträgt also 571.000,00 DM.

Daraus ergibt sich eine Investitionszulage in Höhe von

$$571.000 \text{ DM} \times 0,15 = 85.650 \text{ DM.}$$

Bei Modernisierung im **Zeitraum 2002 bis 2004** ändert sich die Berechnung wie folgt:

Zulagefähige Modernisierungsaufwendungen

$$614 \text{ Euro } (1.200 \text{ DM})/\text{m}^2 \times 80 \text{ m}^2 \times 6 = 294.720 \text{ Euro } (576.000 \text{ DM})$$

abzüglich einmaliger Selbstbehalt

$$50 \text{ Euro} \times 80 \text{ m}^2 \times 6 = 24.000 \text{ Euro } (46.939,92 \text{ DM})$$

ergibt eine Bemessungsgrundlage von

$$\begin{aligned} & 294.720 \text{ Euro (576.000 DM)} - 24.000 \text{ Euro (46.939,92 DM)} \\ & = 270.720 \text{ Euro (529.060,08 DM)}. \end{aligned}$$

Darauf ist ein Investitionszulagensatz von 15 % anzuwenden (§ 4 Abs. 3 InvZulG 1999 ). Es ergibt sich eine Investitionszulage in Höhe von

$$270.720 \text{ Euro (529.060,08 DM)} \times 0,15 = 40.608 \text{ Euro (79.359,12 DM)}.$$

Nach dem neuen § 3 a InvZulG 1999 werden im **innerörtlichen Bereich** 1.200,00 Euro/m<sup>2</sup> im Rahmen der Bemessungsgrenze berücksichtigt.

Zulagefähige Modernisierungsaufwendungen:

$$1.200 \text{ Euro} \times 80 \text{ m}^2 \times 6 = 576.000 \text{ Euro}$$

abzüglich einmaliger Selbstbehalt:

$$50 \text{ Euro} \times 80 \text{ m}^2 \times 6 = 24.000 \text{ Euro}$$

ergibt eine Bemessungsgrundlage von:

$$576.000 \text{ Euro} - 24.000 \text{ Euro} = 552.000 \text{ Euro}.$$

Darauf ist im innerörtlichen Bereich gem. § 3 a InvZulG 1999 ein Investitionszulagensatz von 22 % anzuwenden. Die Höhe der Investitionszulage beträgt

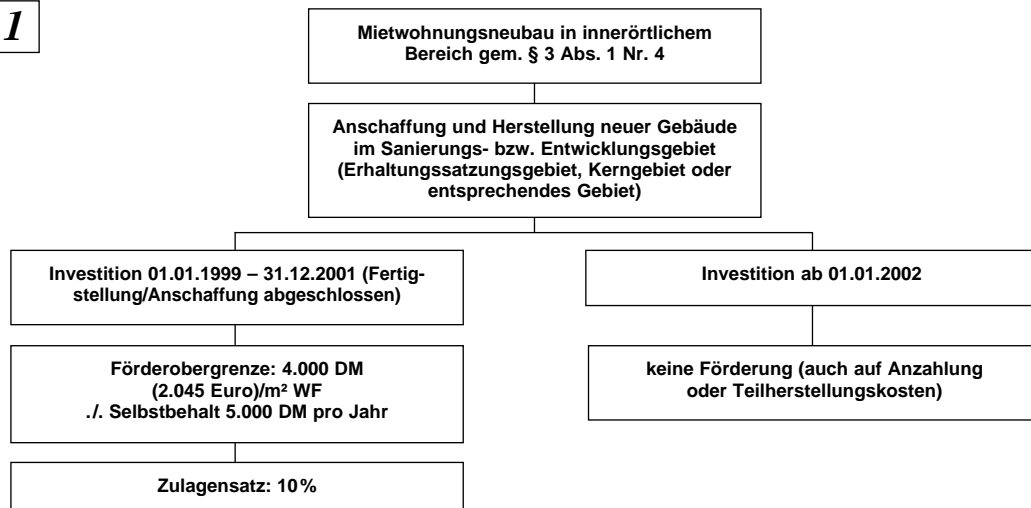
$$552.000 \text{ Euro} \times 0,22 = 121.440 \text{ Euro}.$$

Die Zulage gehört nicht zu den steuerpflichtigen Einkünften des Einkommensteuergesetzes. Des weiteren mindert sie auch nicht die steuerlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten und hat auch keine Kürzung der Erhaltungsaufwendungen zur Folge (§ 9 InvZulG 1999).

## 7. Antragsverfahren

Der Antrag ist gem. § 5 Abs. 3 InvZulG auf einem amtlichen Vordruck innerhalb der vierjährigen Festsetzungsfrist (§ 169 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 AO) zu stellen. Diese beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Investitionen abgeschlossen, Anzahlungen auf Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen oder Zahlungen i.S.d. § 4 Abs. 2 InvZulG 1999 geleistet worden oder Teilerstellungskosten entstanden sind.

Anhang **I**



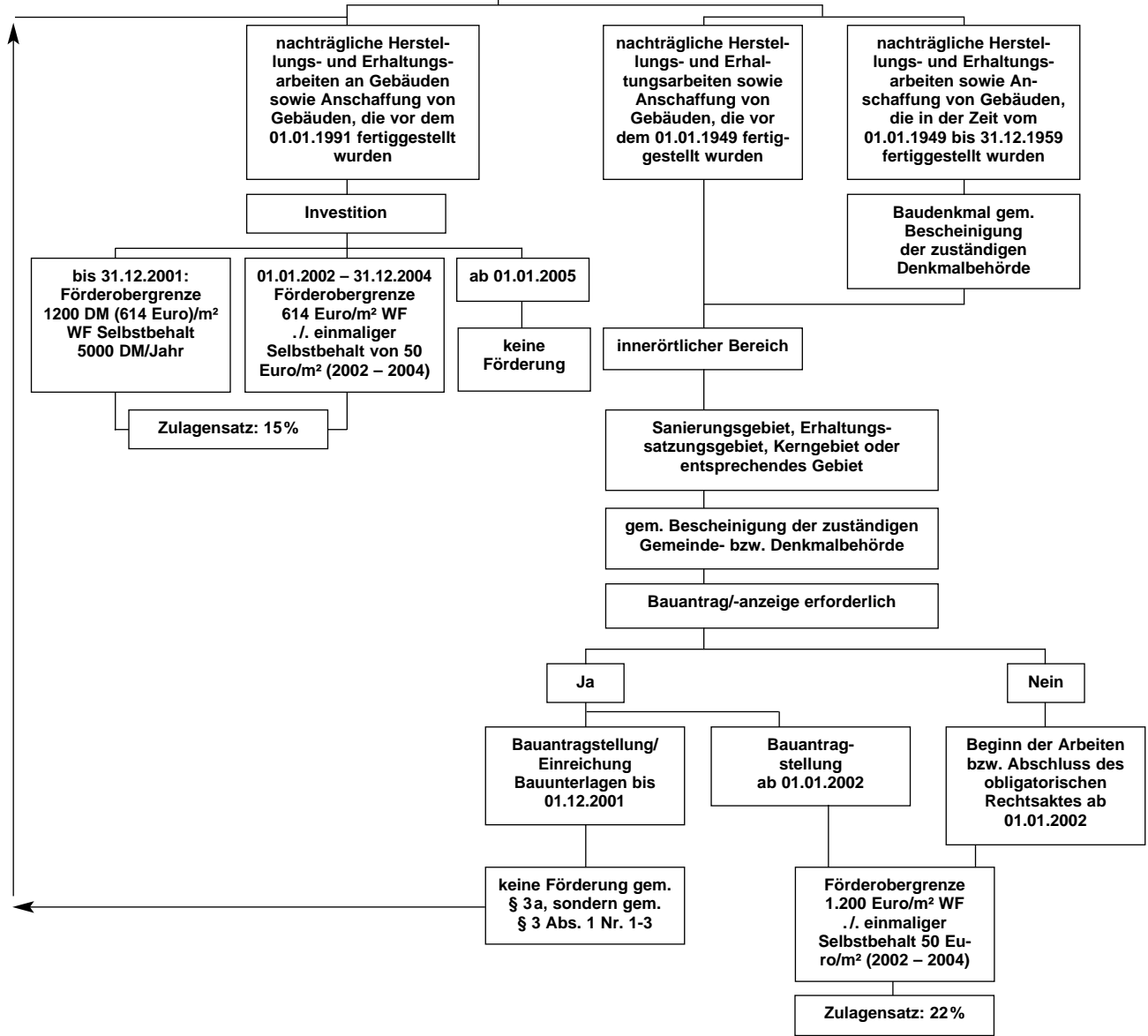
Anhang 2 a

§ 3 Abs.1 Nr. 1 – 3

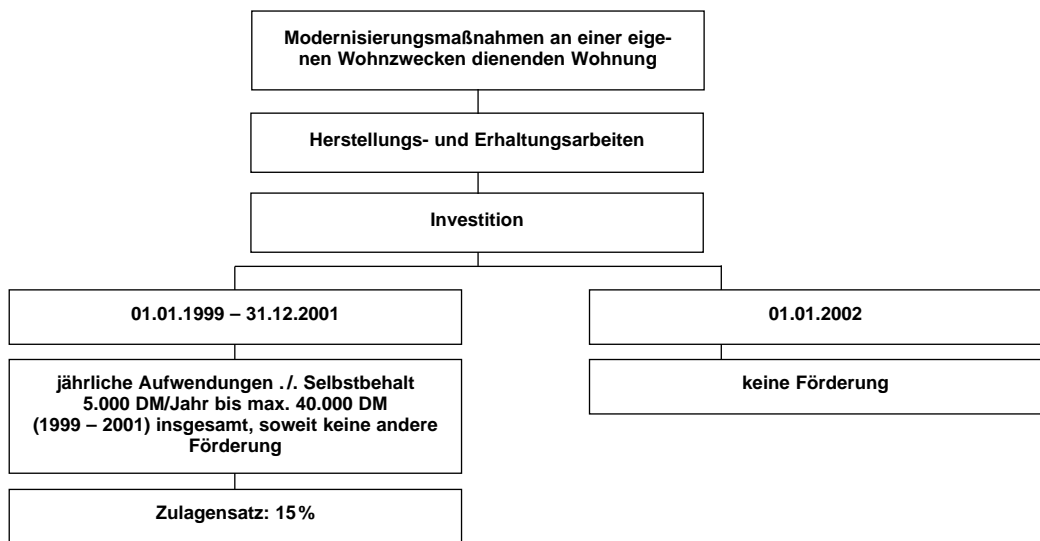
Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden

§ 3 a

Anhang 2 b



Anhang 3



**Haus & Grund**  
Deutschland

**verantwortlich:** Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (Wi. 3/02)